

-----C3★8-----
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026
HCM City, October 30th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Khiem Street, Thanh My Tay Ward, HCM City
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
 - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính công ty mẹ quý 3 năm 2026.
Interim separate financial statement the for the third quarter of 2026.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026.
Interim consolidated financial statement the for the third quarter of 2026.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026.
Explanation of the variance in profit after tax of the Interim Financial Statements for the third quarter of 2026.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn <https://datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on October 30th, 2026, as in the link: <https://datxanhservices.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;
- Lưu/Archived: VT, TC.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



MAI NGUYỄN LAN NHI

CÔNG TY
CỔ PHẦN
DỊCH VỤ
BẤT ĐỘNG
SẢN ĐẤT
XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 14:58:42+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC
Quý 3 năm 2026

Re: Explanation of the variance in profit
after tax of the interim financial statements
for the third quarter of 2026

TP.HCM, ngày ...30... tháng 10... năm 2026
HCMC, October 30th, 2026

Kính gửi/Tô:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Committee of Viet Nam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

Pursuant to the interim separate financial statements and the interim consolidated financial statements for the third quarter of 2026 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the interim separate and consolidated financial statements for the third quarter of 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý 3/ Quarter 3		Chênh lệch <i>Variance</i>
	Năm/Year 2026	Năm/Year 2025	
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	14.777.906.892 <i>14,777,906,892</i>	155.367.174.132 <i>155,367,174,132</i>	(90%)
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	(27.672.507.838) <i>(27,672,507,838)</i>	98.644.947.342 <i>98,644,947,342</i>	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	(23.179.717.071) <i>(23,179,717,071)</i>	77.627.463.241 <i>77,627,463,241</i>	NA
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	(4.492.790.767) <i>(4,492,790,767)</i>	21.017.484.101 <i>21,017,484,101</i>	NA



Handwritten signature

Handwritten signature

Nguyên nhân/Reasons:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 đạt 14,78 tỷ đồng, giảm 90% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do trong Quý 3 năm 2026, Công ty không phát sinh khoản cổ tức được chia từ các công ty con như cùng kỳ năm trước khiến doanh thu hoạt động tài chính giảm từ 117,82 tỷ đồng xuống còn 26,49 tỷ đồng.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 ghi nhận lỗ 27,67 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm 2025 ghi nhận mức lãi 98,64 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu thuần giảm 26,7%, trong đó doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản giảm 30,5% so với cùng kỳ trong bối cảnh thị trường nhà ở chịu nhiều áp lực và thách thức từ mặt bằng lãi suất cao khiến người mua thận trọng hơn trong quyết định giao dịch, qua đó ảnh hưởng đến hoạt động môi giới bất động sản của Công ty trên toàn hệ thống.

In the separate financial statements, profit after tax for Q3 2026 reached VND 14.78 billion, down 90% compared to the same period last year. This was mainly due to the Company did not receive dividends from subsidiaries in Q3 2026 as in the same period last year, causing financial income to decrease from VND 117.82 billion to VND 26.49 billion.

In the consolidated financial statements, profit after tax for Q3 2026 recorded a loss of VND 27.67 billion, compared with a profit of VND 98.64 billion in the same period of 2025. This was mainly because net revenue decreased by 26.7%, of which real estate brokerage service revenue decreased by 30.5% year-on-year amid a housing market under considerable pressure and challenges from high interest rates, which made buyers more cautious in their transaction decisions, the Company's real estate brokerage activities across the system were affected.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên
As above
- Lưu VT, TC.
Archived: Admin Dept, Finance Dept

CÔNG TY CPDV BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



TRẦN QUỐC THỊNH



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 03 năm 2026



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 39

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Đồng Nai (trước đây là Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 08 năm 2026
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Trần Quốc Thịnh.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ và năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30. tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN		Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.985.350.378.534	4.466.088.171.991
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	21.823.556.907	63.978.512.043
	▪ Tiền	111		21.823.556.907	15.978.512.043
	▪ Các khoản tương đương tiền	112		-	48.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	187.651.855.682	132.260.768.981
	▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		187.105.411.360	129.872.219.396
	▪ Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(469.027.778)	(469.027.778)
	▪ Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	2.857.577.363
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.713.097.404.287	4.186.260.880.232
	▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	338.719.753.470	422.273.200.079
	▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	88.887.826.950	91.993.036.885
	▪ Phải thu ngắn hạn khác	135	8	3.298.689.495.533	3.685.194.314.934
	▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(13.199.671.666)	(13.199.671.666)
IV.	Hàng tồn kho	140		8.600.045.524	2.119.413.995
	▪ Hàng tồn kho	141	9	8.600.045.524	2.119.413.995
V.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		54.177.516.134	81.468.596.740
	▪ Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	50.740.722.212	63.727.320.606
	▪ Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.997.554.127	10.159.555.091
	▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	2.103.270.667
	▪ Tài sản ngắn hạn khác	165		439.239.795	5.478.450.376
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.179.387.261.217	3.148.319.424.442
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II.	Tài sản cố định	220		99.611.731	223.942.213
	▪ Tài sản cố định hữu hình	221	11	99.611.731	223.942.213
	- Nguyên giá	222		1.994.759.943	1.994.759.943
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.895.148.212)	(1.770.817.730)
	▪ Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
	- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
III.	Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV.	Bất động sản đầu tư	240		-	-
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	13	3.178.435.157.737	3.147.609.144.110
	▪ Đầu tư vào công ty con	261		3.251.184.818.518	3.226.989.718.518
	▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	171.375.142.277
	▪ Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(72.749.660.781)	(250.755.716.685)
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		852.491.749	486.338.119
	▪ Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	829.420.066	349.266.436
	▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		23.071.683	137.071.683
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		280		7.164.737.639.751	7.614.407.596.433

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.143.906.677.823	1.616.704.871.634
I. Nợ ngắn hạn	310		1.143.906.677.823	1.616.704.871.634
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	26.989.735.327	111.063.632.441
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	4.122.135.530	11.410.977.059
▪ Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.613.727	2.613.727
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	314	16	1.676.778.536	14.063.089.379
▪ Phải trả người lao động	315		3.500.423.643	10.970.683.374
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	115.020.194.726	119.041.434.414
▪ Phải trả ngắn hạn khác	320	18	924.974.047.914	1.289.376.425.433
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		67.620.748.420	60.776.015.807
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	6.020.830.961.928	5.997.702.724.799
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	4.503.548.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		225.296.173.218	202.167.936.089
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		191.622.570.230	(38.193.928.231)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		33.673.602.988	240.361.864.320
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.164.737.639.751	7.614.407.596.433

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30... tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 03		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 03	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
▪ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20.1	58.177.647.143	236.114.736.445	282.419.213.600	439.820.660.150
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		58.177.647.143	236.114.736.445	282.419.213.600	439.820.660.150
▪ Giá vốn hàng bán	11	21	57.759.889.468	171.552.375.261	253.054.924.788	212.079.004.439
▪ Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		417.757.675	64.562.361.184	29.364.288.812	227.741.655.711
▪ Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.2	26.493.290.350	117.821.500.559	42.760.419.493	121.249.341.577
▪ Chi phí tài chính	23	22	-	-	(5.230.913.627)	4.120.516.922
Trong đó: chi phí lãi vay	24		-	-	-	-
▪ Chi phí bán hàng	25	23	7.427.020.195	6.346.068.242	23.720.900.281	11.247.967.503
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	4.491.372.215	4.150.284.796	17.055.290.868	12.082.514.733
▪ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.992.655.615	171.887.508.705	36.579.430.783	321.539.998.130
▪ Thu nhập khác	31		8.623.156	100.742.388	220.322.815	302.758.590
▪ Chi phí khác	32		223.371.879	36.734	709.226.586	446.699.705
▪ Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		(214.748.723)	100.705.654	(488.903.771)	(143.941.115)
▪ Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.777.906.892	171.988.214.359	36.090.527.012	321.396.057.015
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	-	16.621.040.227	2.302.924.024	41.085.810.647
▪ Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	-	-	114.000.000	159.578.931
▪ Lợi nhuận thuần sau thuế	60		14.777.906.892	155.367.174.132	33.673.602.988	280.150.667.437

Nguyễn Thị Huyền Trân

Người lập

Ngày 30... tháng 10 năm 2026

Nguyễn Nhật Thiên

Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 03	
			Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		36.090.527.012	321.396.057.015
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11	124.330.482	196.461.418
▪ Các khoản dự phòng	03	22	(5.230.913.627)	4.120.516.922
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	20.2	(42.760.419.493)	(121.249.341.577)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.776.475.626)	204.463.693.778
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		470.670.852.839	(181.765.086.950)
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(6.480.631.529)	(140.609.259)
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(465.053.641.082)	(16.524.150.471)
▪ (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		12.506.444.764	10.536.431.896
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(11.852.998.785)	(80.518.453)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.700.633.246)	(2.028.609.961)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15.687.082.665)	14.461.150.580
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		-	(38.690.909)
▪ Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.200.000.000)	(10.000.000.000)
▪ Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	8.155.961.931
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(25.595.100.000)	(22.872.000.000)
▪ Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		52.327.227.529	127.065.164.179
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.467.872.471)	102.310.435.201

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý 03	
			Năm 2026	Năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(42.154.955.136)	116.771.585.781
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	63.978.512.043	31.149.989.776
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	21.823.556.907	147.921.575.557

Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập

Ngày 30. tháng 10 năm 2026

Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Đồng Nai (trước đây là Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản (“BDS”) và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 146 (31 tháng 12 năm 2025: 341).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Việc phân loại các khoản tương đương tiền được thực hiện trên cơ sở bản chất của khoản đầu tư, mục đích nắm giữ và khả năng chuyển đổi tại thời điểm báo cáo, đồng thời có xem xét các hạn chế trong việc sử dụng (nếu có) nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp tình hình tài chính của Nhóm Công ty.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Việc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có tại ngày báo cáo, các giao dịch gần nhất và các giả định hợp lý về điều kiện thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm, nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp giá trị có thể thu hồi của hàng tồn kho.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Các chi phí chung được phân bổ vào giá thành của từng sản phẩm bất động sản trên cơ sở hợp lý và nhất quán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được:

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Việc xác định giá bán ước tính và các chi phí liên quan được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có, các giao dịch gần nhất, chính sách bán hàng của Công ty và các yếu tố cung cầu của thị trường bất động sản tại thời điểm lập báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Giá vốn của bất động sản đã bán:

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khi giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc.

Việc trích lập dự phòng được thực hiện trên cơ sở đánh giá riêng cho từng dự án hoặc từng sản phẩm bất động sản, có xem xét đến tình trạng pháp lý, tiến độ triển khai, khả năng tiêu thụ và diễn biến của thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, được xác định trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, có xem xét đến lịch sử thu hồi, tình hình tài chính của khách hàng và các yếu tố kinh tế tại thời điểm báo cáo.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Công ty thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Công ty thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao của tài sản được xem xét định kỳ và điều chỉnh khi cần thiết nhằm phản ánh phù hợp với điều kiện sử dụng thực tế của tài sản.

3.7 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán vào chi phí khi phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa khi liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản đủ điều kiện theo quy định hiện hành.

3.8 *Chi phí chờ phân bổ.*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Việc phân bổ chi phí được thực hiện trên cơ sở bản chất của từng khoản chi phí và mức độ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, đồng thời được xem xét định kỳ để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ phù hợp với doanh thu liên quan, trên cơ sở các điều khoản của hợp đồng và tiến độ thực hiện giao dịch, nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có dấu hiệu cho thấy giá trị ghi sổ của khoản đầu tư có thể không thu hồi được tại ngày kết thúc năm tài chính, trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư, có xem xét đến tình hình tài chính của bên được đầu tư và các yếu tố thị trường có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Việc xác định giá trị có thể thu hồi được thực hiện trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Giá trị các khoản phải trả và chi phí trích trước được xác định trên cơ sở ước tính hợp lý về số tiền phải thanh toán, phù hợp với các điều khoản của hợp đồng và các thông tin có liên quan tại thời điểm báo cáo.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho người lao động, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng khi đã được phê duyệt.

Việc ghi nhận quỹ được thực hiện trên cơ sở nghĩa vụ hiện tại của Công ty phát sinh từ các quyết định đã được phê duyệt theo quy định.

3.12 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn và khi quyền kiểm soát hàng hóa hoặc dịch vụ đã được chuyển giao cho khách hàng. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng, đồng thời quyền kiểm soát đối với bất động sản đã được chuyển giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành, tương ứng với việc Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát dịch vụ cho khách hàng theo các điều khoản của hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được điều chỉnh giảm trong phạm vi không còn khả năng thu hồi đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi có khả năng có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các tài sản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hoặc dịch vụ mà Công ty cung cấp cũng như không chịu ảnh hưởng đáng kể bởi các khu vực địa lý khác nhau.

Căn cứ vào cơ cấu tổ chức quản lý nội bộ và việc theo dõi, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc, Công ty được xác định là chỉ hoạt động trong một bộ phận kinh doanh và một khu vực địa lý.

Do đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận trên báo cáo tài chính riêng.

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Việc xác định các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở bản chất của mối quan hệ, không chỉ dựa trên hình thức pháp lý.

Các giao dịch với các bên liên quan được trình bày riêng biệt trên báo cáo tài chính riêng nhằm đảm bảo cung cấp đầy đủ thông tin về ảnh hưởng của các giao dịch này đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Tiền mặt	257.721.820	95.459.607
Tiền gửi ngân hàng	21.565.835.087	15.883.052.436
Các khoản tương đương tiền (*)	-	48.000.000.000
TỔNG CỘNG	21.823.556.907	63.978.512.043

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 4,2% – 4,75 %/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	66.200.000.000	13.000.000.000
Lãi tiền gửi, cho vay	10.405.411.360	6.372.219.396
Cho vay	110.500.000.000	110.500.000.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	1.015.472.100	2.857.577.363
TỔNG CỘNG	188.120.883.460	132.729.796.759
Trong đó:		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác	106.066.040.438	13.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với các bên liên quan (<i>Thuyết minh 25</i>)	82.054.843.022	119.729.796.759
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn	(469.027.778)	(469.027.778)
GIÁ TRỊ THUẦN	187.651.855.682	132.260.768.981

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 6,8%-9%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Phải thu từ các bên khác	45.262.099.106	158.071.400.521
- Các khách hàng khác	45.262.099.106	158.071.400.521
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh 25</i>)	293.457.654.364	264.201.799.558
TỔNG CỘNG	338.719.753.470	422.273.200.079
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(508.879.492)	(508.879.492)
GIÁ TRỊ THUẦN	338.210.873.978	421.764.320.587

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Trả trước cho nhà cung cấp	76.349.334.541	57.141.105.604
- Công ty CP Đông Tây Land	7.848.898.233	7.848.898.233
- Các nhà cung cấp khác	68.500.436.308	49.292.207.371
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 25)	12.538.492.409	34.851.931.281
TỔNG CỘNG	88.887.826.950	91.993.036.885

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.365.059.000.000	2.411.309.000.000
Ký quỹ, ký cược khác	381.795.774	365.795.774
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	878.514.392.098	1.200.364.392.098
Cổ tức	16.610.188.421	30.210.188.421
Tạm ứng nhân viên	5.218.106.674	4.550.353.673
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	17.906.012.566	23.394.584.968
	3.298.689.495.533	3.685.194.314.934
Trong đó:		
Phải thu bên khác	26.498.998.995	31.203.818.396
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 25)	3.272.190.496.538	3.653.990.496.538
Dự phòng các khoản phải thu khác	(12.690.792.174)	(12.690.792.174)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.285.998.703.359	3.672.503.522.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Bất động sản dở dang	1.186.123.465	1.186.123.465
Bất động sản hàng hóa	6.804.254.925	-
Khác	609.667.134	933.290.530
TỔNG CỘNG	8.600.045.524	2.119.413.995

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	50.424.661.169	63.648.106.736
Công cụ, dụng cụ	34.081.790	16.849.537
Khác	281.979.253	62.364.333
TỔNG CỘNG	50.740.722.212	63.727.320.606
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	293.589.744	205.169.214
Khác	535.830.322	144.097.222
TỔNG CỘNG	829.420.066	349.266.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	1.245.639.943	1.994.759.943
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>749.120.000</u>	<u>1.245.639.943</u>	<u>1.994.759.943</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	1.122.878.034	1.122.878.034
Khấu hao			
Số dư đầu kỳ	(634.671.106)	(1.136.146.624)	(1.770.817.730)
Khấu hao trong kỳ	(93.640.004)	(30.690.478)	(124.330.482)
Số dư cuối kỳ	<u>(728.311.110)</u>	<u>(1.166.837.102)</u>	<u>(1.895.148.212)</u>
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	<u>114.448.894</u>	<u>109.493.319</u>	<u>223.942.213</u>
Cuối kỳ	<u>20.808.890</u>	<u>78.802.841</u>	<u>99.611.731</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	<u>24.080.973.475</u>	<u>24.080.973.475</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	24.080.973.475	24.080.973.475
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>(24.080.973.475)</u>	<u>(24.080.973.475)</u>
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết đầu tư vào công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Regal Group (“Regal Group”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	1.104.629.900.000	55,00	1.104.629.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup (“LinkGroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50	890.867.541.498	63,50	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	128.062.070.550	71,00	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Cara Group (“Cara Group”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	137.055.920.000	61,00	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	39.133.400.000	61,00	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60,00	16.153.720.000	60,00	16.153.720.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Ihouzz”)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek (“Tiptek”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam (“Bất động sản Tây Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00	4.080.000.000	51,00	4.080.000.000
Công Ty Cổ phần Bất động sản Đất Phát Hưng (*) Trước đây: Công Ty Cổ phần Đất Xanh Commercial (“Đất Phát Hưng”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đã giải thể	-	-	69,985	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“DXMT”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	132.688.477.035	61,00	132.688.477.035
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (“DV Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23	22.623.000.000	55,23	22.623.000.000
TỔNG CỘNG				3.251.184.818.518		3.226.989.718.518

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”) (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	49,07	171.375.142.277
TỔNG CỘNG				-		171.375.142.277

(*) Căn cứ Nghị quyết số 04/2025/NQ-DXS/HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị về việc giải thể Công Ty Cổ phần Bất động sản Đất Phát Hưng và Công ty đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc giải thể.

(**) Vào ngày 13 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam cho các cá nhân với giá thỏa thuận theo hợp đồng. Theo đó, kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam không còn là công ty liên kết của Công ty. Việc chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2026/NQ-DXS/HĐQT ngày 13 tháng 1 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
Đầu tư vào công ty con	3.251.184.818.518	3.226.989.718.518
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(72.749.660.781)	(250.755.716.685)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.178.435.157.737	3.147.609.144.110

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
Phải trả các bên khác	22.384.623.479	103.184.191.083
- Công ty Cổ phần Bất động sản Opus Realty	1.232.276.515	7.825.186.001
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Azreal	-	6.271.819.428
- Công ty TNHH Salereal Investment	710.651.499	19.628.252.035
- Khác	20.441.695.465	69.458.933.619
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 25)	4.605.111.848	7.879.441.358
TỔNG CỘNG	26.989.735.327	111.063.632.441

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
Các bên khác trả tiền trước	1.072.608.322	1.234.160.735
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 25)	3.049.527.208	10.176.816.324
TỔNG CỘNG	4.122.135.530	11.410.977.059

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2026
Thuế GTGT	381.750.456	139.137.381	(520.887.837)	-
Thuế TNDN	12.140.702.492	199.653.357	(11.852.998.785)	487.357.064
Thuế TNCN	1.485.299.951	4.937.651.126	(5.274.322.620)	1.148.628.457
Khác	55.336.480	1.508.355	(16.051.820)	40.793.015
TỔNG	14.063.089.379	5.277.950.219	(17.664.261.062)	1.676.778.536

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Chi phí hoa hồng môi giới	75.536.481.469	72.390.902.290
Hỗ trợ lãi suất	36.733.713.257	43.239.633.688
Khác	2.750.000.000	3.410.898.436
TỔNG CỘNG	115.020.194.726	119.041.434.414

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Tại ngày</i> 30/09/2026	<i>Tại ngày</i> 31/12/2025
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	849.593.735.925	1.210.077.336.906
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	73.100.000.564	76.877.500.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.194.311.425	2.335.587.963
TỔNG CỘNG	924.974.047.914	1.289.376.425.433

Trong đó:

Phải trả bên khác	898.783.120.628	1.253.832.998.147
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh 25</i>)	26.190.927.286	35.543.427.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026				
Số dư đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	202.167.936.089	5.997.702.724.799
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	33.673.602.988	33.673.602.988
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 (*)	-	-	(10.545.365.859)	(10.545.365.859)
Số dư cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	225.296.173.218	6.020.830.961.928
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025				
Số dư đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	280.150.667.437	280.150.667.437
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	(4.220.125.492)	(4.220.125.492)
Số dư cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	241.956.739.206	6.037.491.527.916

(*) Theo Nghị quyết số 01/2026/BB-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, theo đó trích lập Quỹ khen thưởng với tỷ lệ 2%, tương ứng số tiền 7.030.243.906 đồng, và Quỹ phúc lợi với tỷ lệ 1%, tương ứng số tiền 3.515.121.953 đồng

19.2 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>30/09/2026</i>	<i>31/12/2025</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế 9 tháng năm 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025
Tổng doanh thu	58.177.647.143	236.114.736.445	282.419.213.600	439.820.660.150
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	58.177.647.143	214.847.713.813	281.829.056.509	288.177.940.188
Doanh thu hàng hóa bất động sản	-	21.267.022.632	-	151.642.719.962
Doanh thu khác	-	-	590.157.091	-
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	58.177.647.143	236.114.736.445	282.419.213.600	439.820.660.150

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế 9 tháng năm 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.265.290.350	1.991.500.559	11.734.419.493	5.419.341.577
Cổ tức	21.228.000.000	115.830.000.000	31.026.000.000	115.830.000.000
TỔNG CỘNG	26.493.290.350	117.821.500.559	42.760.419.493	121.249.341.577

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế 9 tháng năm 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025
Giá vốn dịch vụ	57.759.889.468	151.721.385.363	252.570.351.333	184.515.885.439
Giá vốn hàng hóa bất động sản	-	19.830.989.898	-	27.563.119.000
Giá vốn khác	-	-	484.573.455	-
TỔNG CỘNG	57.759.889.468	171.552.375.261	253.054.924.788	212.079.004.439

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế 9 tháng năm 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	-	-	(5.230.913.627)	4.120.516.922
TỔNG CỘNG	-	-	(5.230.913.627)	4.120.516.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế 9 tháng năm 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025
Chi phí bán hàng	7.427.020.195	6.346.068.242	23.720.900.281	11.247.967.503
Chi phí lương	5.111.470.913	5.235.589.987	19.288.265.850	9.421.029.088
Chi phí quảng cáo	838.850.898	90.113.793	904.864.074	147.177.172
Chi phí khấu hao	31.213.334	60.380.001	93.640.004	181.140.005
Chi phí thuê văn phòng	641.517.570	930.585.387	2.582.070.280	1.438.185.387
Chi phí khác	803.967.480	29.399.074	852.060.073	60.435.851
Chi phí QLDN	4.491.372.215	4.150.284.796	17.055.290.868	12.082.514.733
Chi phí lương	3.177.330.814	2.599.425.323	12.047.757.662	7.690.493.379
Chi phí khấu hao	10.230.160	5.711.162	30.690.478	15.321.413
Chi phí dịch vụ	1.108.771.863	1.315.372.528	3.918.232.324	3.688.190.511
Chi phí khác	195.039.378	229.775.783	1.058.610.404	688.509.430
TỔNG CỘNG	11.918.392.410	10.496.353.038	40.776.191.149	23.330.482.236

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	Quý 03 năm 2026	Quý 03 năm 2025	Lũy kế 9 tháng năm 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	16.621.040.227	2.302.924.024	41.085.810.647
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-	114.000.000	159.578.931
TỔNG CỘNG	-	16.621.040.227	2.416.924.024	41.245.389.578

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần BLUEMARQ GROUP (“BLUEMARQ GROUP”) Trước đây: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group (“Regal Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group (“Cara Group”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“LinkGroup”)	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Nam Trung Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek (“Tiptek”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“BDS Duyên Hải”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi Japan”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“DXMT”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Nam Miền Trung”)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City (“MTV Smart City”)	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes (“Bắc Bộ Homes”)	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Legend (“Cara Legend”)	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Smart City (“Cara Smart City”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BDS”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“BDS Emerald”)	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long ("Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An ("Minh An")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lan Anh ("Lan Anh")	Công ty con
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công Ty Cổ phần Đất Phát Hưng ("Đất Phát Hưng") Trước đây: Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Công ty con (đến ngày 02 tháng 04 năm 2026)
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết (đến ngày 13 tháng 01 năm 2026)
Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt ("Nam Việt")	Công ty con của công ty liên kết (đến ngày 13 tháng 01 năm 2026)
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development ("BLUEMARQ Development") Trước đây: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm&CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài Chính (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 08 năm 2026)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 9 tháng năm 2026</i>	<i>Lũy kế 9 tháng năm 2025</i>
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	34.679.410	489.282.619
		Phí dịch vụ môi giới	861.897.011	2.536.507.016
		Phí dịch vụ phần mềm	200.000.000	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng	130.909.091	-
		Nhận ký quỹ	-	500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	12.126.204.670	37.275.802.028
		Phí dịch vụ môi giới	765.994.468	4.534.157.459
		Góp vốn	16.287.000.000	-
		Cổ tức được chia	21.228.000.000	-
		Nhận ký quỹ	-	1.500.000.000
		Hoàn ký quỹ	50.000.000	1.000.000.000
		Ký quỹ môi giới	-	500.000.000
		Thu cổ tức	21.228.000.000	-
Regal Group	Công ty con	Cổ tức được chia	-	115.830.000.000
Cara Group	Công ty con	Cổ tức được chia	-	9.988.304.094
		Thu hồi vốn HĐHTKD	1.842.105.263	-
		Cho vay	-	10.000.000.000
		Lãi cho vay	747.945.207	219.178.082
		Thu lãi cho vay	908.421.053	-
		Mua hàng hóa bất động sản	6.804.254.925	-
Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	9.798.000.000	-
		Góp vốn	9.308.100.000	-
		Thu cổ tức	9.798.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 9 tháng năm 2026</i>	<i>Lũy kế 9 tháng năm 2025</i>
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	19.210.551.076	182.677.988
		Doanh thu dịch vụ môi giới	240.759.391	66.357.394
		Nhận ký quỹ	-	500.000.000
		Hoàn ký quỹ	4.400.000.000	-
		Thu cổ tức	13.600.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết (đến 13/01/2026)	Lãi cho vay	-	576.330.811
		Hoàn ký quỹ	-	6.500.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	13.931.175.222
		Thu lãi cho vay	-	2.108.531.167
Tulip	Công ty con	Góp vốn	-	249.000.000
Linkhouse	Công ty con	Hoàn ký quỹ	1.760.000.000	170.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	6.553.704.579	2.625.828.665
		Nhận ký quỹ	657.500.000	-
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	76.614.120	527.490.393
		Phí dịch vụ môi giới	3.636.364	531.472.752
		Hoàn ký quỹ	-	600.000.000
		Nhận ký quỹ	-	2.119.000.000
BLUEMARQ Development	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	188.291.035.396	32.590.561.177
		Ký quỹ dự án	-	305.000.000.000
		Thu hồi ký quỹ	45.250.000.000	-
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	4.490.622.990	2.588.404.680
		Doanh thu khác	359.248.000	-
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.923.889.452	6.303.769.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 9 tháng năm 2026</i>	<i>Lũy kế 9 tháng năm 2025</i>
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	674.741.144
		Doanh thu dịch vụ môi giới	1.332.927.008	-
		Hoàn ký quỹ	4.000.000.000	700.000.000
		Lãi cho vay	6.039.585.616	3.376.972.599
		Thu lãi cho vay	4.000.000.000	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	5.283.461.530
		Ký quỹ dự án	-	49.595.000.000
Đất Phát Hưng	Công ty con (đến 02/04/2026)	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	289.571.757
Indochine	Công ty liên kết của Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	643.590.442	-
		Nhận ký quỹ	1.500.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	5.432.179.854	-
		Hoàn ký quỹ	1.300.000.000	-
DV Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn	-	22.623.000.000
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	Phí thuê xe	153.000.000	76.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2026</i>	<i>Tại ngày 31/12/2025</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
BLUEMARQ Development	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	228.829.462.356	199.966.271.892
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	154.278.030	35.166.384
Regal Group	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
LinkGroup	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	190.260.655	180.001.536
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	33.000.000	33.000.000
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	382.250.000	382.250.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	2.272.176.662	4.897.761.337
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết (đến 13/01/2026)	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	1.260.206
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	53.207.058.923	51.090.780.523
BLUEMARQ GROUP	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	30.000.000	30.000.000
Indochine	Công ty liên kết của Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	385.872.218	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.811.807.680	5.811.807.680
Vicco Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu khác	387.987.840	-
TỔNG CỘNG			293.457.654.364	264.201.799.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
LinkGroup	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.722.846.802	5.722.846.802
GPT	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.493.851.839	1.493.851.839
Cara Group	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	4.762.978.447
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết (đến 13/01/2026)	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	-	17.550.460.425
Ihouzz	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	210.279.613	210.279.613
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	5.111.514.155	5.111.514.155
TỔNG CỘNG			12.538.492.409	34.851.931.281

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 31/12/2025
Đầu tư tài chính ngắn hạn				
Ngắn hạn				
LinkGroup	Công ty con	Cho vay	64.500.000.000	64.500.000.000
		Lãi cho vay	6.820.537.666	4.780.952.050
Nam Việt	Công ty con của công ty liên kết (đến 13/01/2026)	Cho vay	-	36.000.000.000
		Lãi cho vay	-	670.684.932
Cara Group	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Lãi cho vay	265.277.578	425.753.424
		Vốn góp	-	1.842.105.263
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết (đến 13/01/2026)	Lãi cho vay	-	25.801.212
		Vốn góp HĐHTKD	-	1.015.472.100
TỔNG CỘNG			82.054.843.022	119.729.796.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tài ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2026</i>	<i>Tại ngày 31/12/2025</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
BLUEMARQ GROUP	Công ty mẹ	Phải thu khác	10.364.234.440	11.464.234.440
Công nghệ BĐS	Công ty con	Phải thu cho mượn	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức được chia	2.652.870.000	16.252.870.000
BLUEMARQ Development	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	2.010.400.000.000	2.055.650.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	851.618.057.975	1.173.468.057.975
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức được chia	9.900.000.000	9.900.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	26.896.334.123
		Ký quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	87.745.000.000	87.745.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Ký quỹ dự án	500.000.000	500.000.000
TỔNG CỘNG			3.272.190.496.538	3.653.990.496.538
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2026</i>	<i>Tại ngày 31/12/2025</i>

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết (đến 13/01/2026)	Tạm ứng môi giới	-	5.901.103
DXMD Việt Nam	Công ty con	Tạm ứng môi giới	3.049.527.208	10.170.915.221
TỔNG CỘNG			3.049.527.208	10.176.816.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2026</i>	<i>Tại ngày 31/12/2025</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
DXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	1.356.268.077
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	203.501.779	1.639.593.784
Ihouzz	Công ty con	Chi phí HTKD	-	4.000.000
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	34.530.387	34.530.387
BLUEMARQ Development	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí tiền điện, nước	500.668	500.668
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	3.763.569.744	1.646.561.763
Linkhouse	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	3.197.986.679
Indochine	Công ty liên kết của Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	603.009.270	-

TỔNG CỘNG

4.605.111.848

7.879.441.358

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại ngày 30/09/2026</i>	<i>Tại ngày 31/12/2025</i>
----------------------	--------------------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Phải trả ngắn hạn khác

Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
		Nhận ký quỹ	500.000.000	500.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	4.000.000.000
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	8.069.000.000	8.069.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.600.000.000	8.000.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.950.000.000	3.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	750.000.000	1.852.500.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
BLUEMARQ Development	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
Indochine	Công ty liên kết của Công ty con	Nhận ký quỹ	700.000.000	500.000.000

TỔNG CỘNG

26.190.927.286

35.543.427.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập và thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	500.085.026	890.736.635
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)	Tổng giám đốc	-	1.193.623.564
Ông Trần Quốc Thịnh (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)	Tổng giám đốc	1.615.013.274	713.628.706
Các thành viên quản lý khác		5.066.713.806	4.218.324.124
		7.181.812.106	7.016.313.029

26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Tại ngày 30/09/2026</i>	<i>Tại ngày 31/12/2025</i>
Đến 1 năm	1.411.338.654	8.468.031.924
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	1.411.338.654	8.468.031.924

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

27. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 99/2025/TTBTC ngày 27/10/2025. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính:

	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán)	Phân loại lại	Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	13.000.000.000	116.872.219.396	129.872.219.396
Phải thu về cho vay ngắn hạn	110.500.000.000	(110.500.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.694.424.111.693	(6.372.219.396)	3.688.051.892.297
Phải trả ngắn hạn khác	1.289.379.039.160	(2.613.727)	1.289.376.425.433
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2.613.727	2.613.727
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.668.699.444)	469.027.778	(13.199.671.666)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(469.027.778)	(469.027.778)
Tiền	16.256.962.419	(278.450.376)	15.978.512.043
Các khoản tương đương tiền	53.200.000.000	(5.200.000.000)	48.000.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	-	5.478.450.376	5.478.450.376
Đầu tư ngắn hạn khác	-	2.857.577.363	2.857.577.363
Phải thu ngắn hạn khác	3.688.051.892.297	(2.857.577.363)	3.685.194.314.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Huyền Trân
Người lập



Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 10 năm 2026